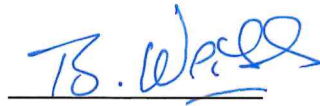


תצהיר

אני הח"מ, **בריג'ט וייס נושאת ת"ז 323544965** לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:

1. תצהיר זה הוא בתמיכה לכתב התנגדות שאני מגישה נגד תכנית מתאר מקומית 101-1370881 - בניין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון (להלן- **התכנית המופקדת**).
2. אני בעלת זכויות בדירה הידועה כתת חלקה 10 בחלקה 255 בגוש 30007 בבניין ברחוב הל"ה 15א בירושלים, שמצוי בצמידות לשטח התכנית המופקדת.
3. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
4. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.



חתימה

אישור

אני הח"מ, אברהם אלדד, מאשר/ת בזה כי ביום 25.01.26 הופיעה בפניי גב' **בריג'ט וייס** אשר זיהיתיה לפי ת"ז 323544965, ולאחר שהזהרתיו כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.


אבי שפרמן, עו"ד
מס' רשיון 35248

עו"ד,

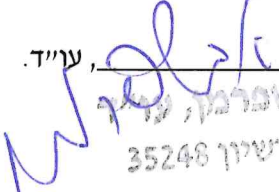
ייפוי כח והרשאה

אני הח"מ, **בריג'יט וייס נושאת ת"ז 323544965** ממלאת בזה את ידם של עורכי-הדין ממשד אגמון עם טולצ'ינסקי, ובכלל זאת את ידם של עורכי הדין **אברם פורטן ו/או אבי שפרמן וכל עורך דין אחר ממשד אגמון עם טולצ'ינסקי**, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא(ני) כוחי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני מוסדות התכנון כגון ועדה מקומית וועדה מחוזית, בעניין תכנית מס' 101-13708 בניין מגורים חדש ברחוב כובשי קטמון ירושלים, וכל ההליכים שיתקיימו בעניינה.

ולראיה באתי על החתום, היום **25.01.2026**


בריג'יט וייס

הנני מאשר בזה את החתימה הנ"ל


עו"ד, **אבי שפרמן**
מס' רשיון 35248



ירושלים י' בשבט תשפ"ו
28 בינואר 2026

לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

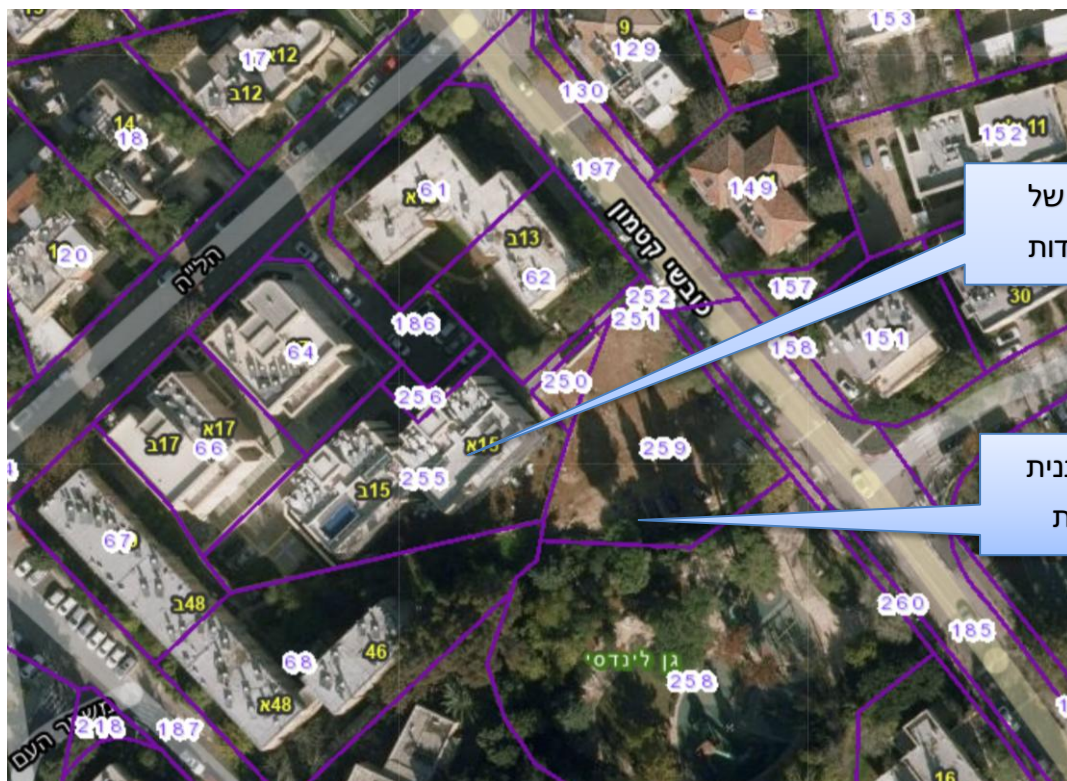
ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1370881 - בניין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון

בשם גב' שילה אפפעל וגב' בריגיט וייס (להלן - **המתנגדות**) מוגשת בזאת התנגדות לתכנית 101-1370881 "בניין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון" (להלן - **התכנית המופקדת** או **התכנית**), וזאת בהתאם לסעי' 100 ו-103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - **החוק**). כמפורט להלן, מבוקש לדחות את התכנית המופקדת במתכונתה הנוכחית, ולהתאימה לתכנית האב למושבות (אב/ ים/ מושבות).

רקע עובדתי

1. המתנגדות הינן בעלות זכויות בדירת פנטהאוז בקומה השישית (היא הקומה החמישית מעל קומת הקרקע), ובדירה מס' 5 בקומה השנייה, של הבניין הידוע כרח' הל"ה 15א (חלקה 255 בגוש 30007), בצמידות לשטח התכנית המופקדת, כפי שניתן לראות בתצ"א להלן:



A

סידי, אוסטרליה
50 Carrington St, NSW 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האגוזים 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
פארק העברית, בניין 2, ישעיהו ליבוביץ 30
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

העתק נסח רישום של בניין המתנגדות מצ"ב כנספח א'

התכנית המופקדת

2. התכנית המופקדת חלה על מגרש ריק (כדונם אחד) ברח' כובשי קטמון בשכונת קטמון בירושלים.
3. התכנית המופקדת מציעה הקמת מבנה חדש בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת (על גבי 5 קומות מתחת למפלס הכניסה) בגובה עילי כולל של 24.5 מ' (גובה מפלס היציאה לגג). כלומר, הגובה הממוצע לקומה עומד על 3.5 מ'.
4. בנוסף לגובה האמור, התכנית מציעה אפשרות להוספת חצי מטר לגובה מפלס הכניסה הקובעת, וכן מאפשרת להוסיף על הגג שורה ארוכה של מתקנים טכניים ומתקני הסתרה למתקנים הטכניים. ראו את טבלת השטחים בסעיף 5 וההערות לטבלה: הערה א' והערה (4).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת (5) 5	7	(4) 24.5	(3) 26	(2) 120 (8) 80	(1) 3285 1008	1	מגורים	ג'
						1	מבנים ומוסדות ציבור	ג'
				20		1	מסחר	ג'
				(11) 4810		1	חניון	ג'

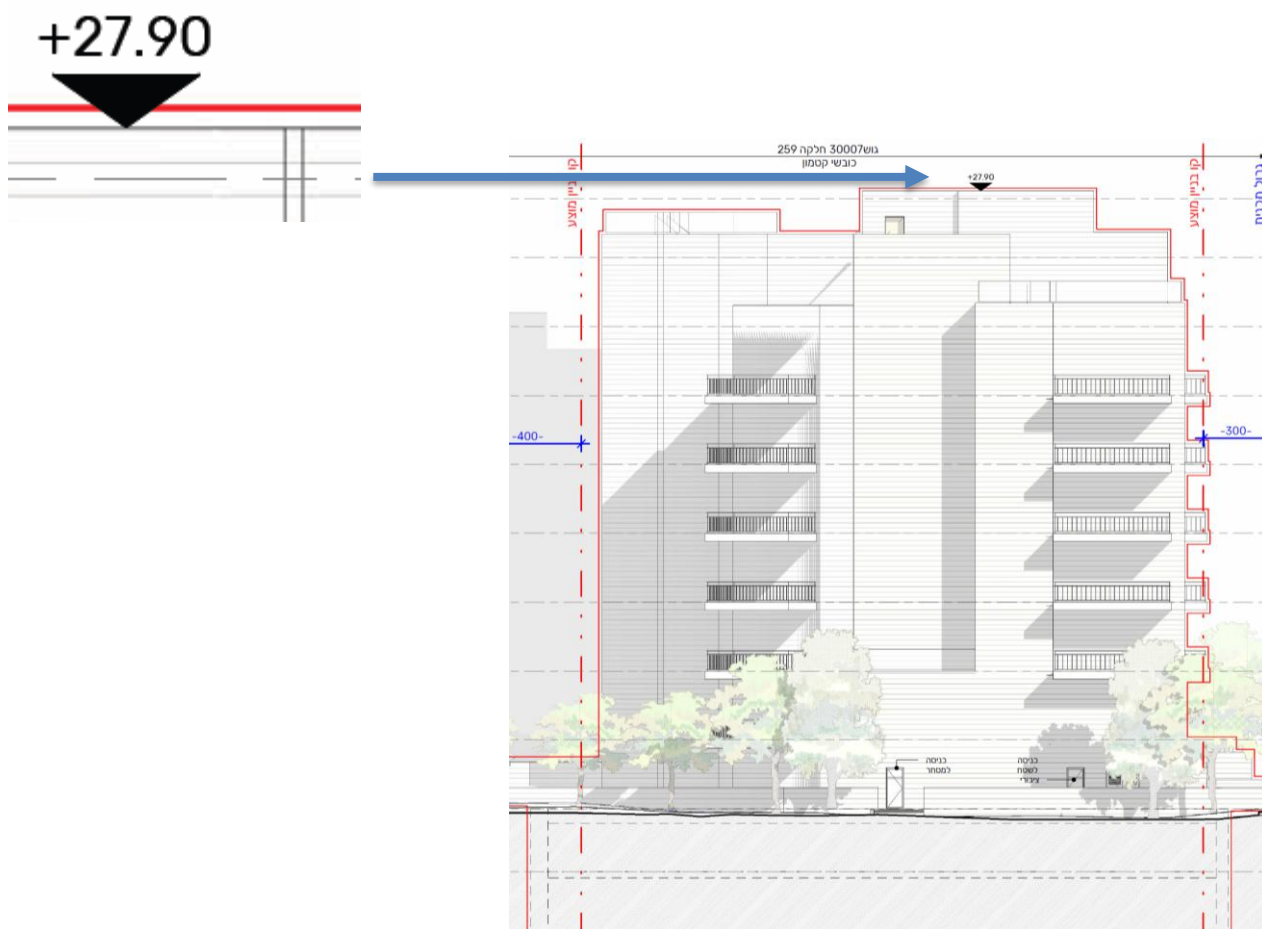
א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. מפלס הכניסה הקובעת למבנה ומפלס היציאה לגג יהיו לפי נספח הבינוי, ותותר בהם סטייה של עד 50 ס"מ באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. מפלסי יתר הקומות המצויינים בנספח הבינוי אינם מחייבים.

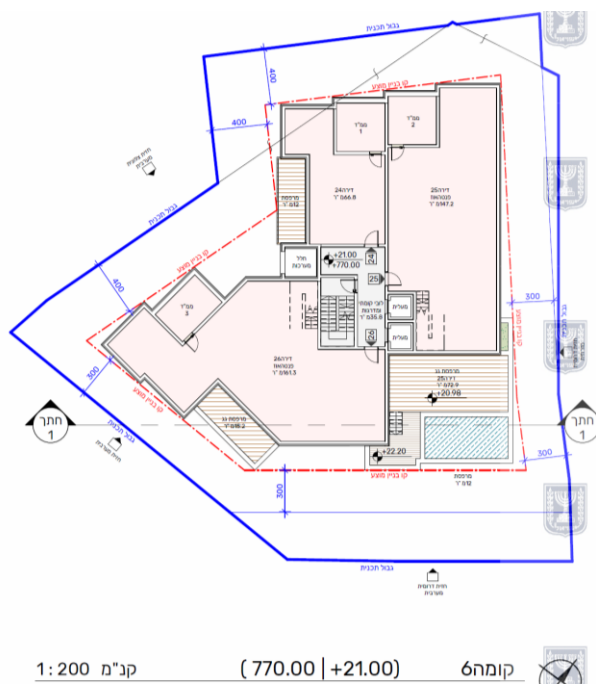
(4) גובה זה מתייחס לגובה מפלס היציאה לגג כפי שמופיע בנספח הבינוי, מעל גובה זה תותר: 1. הצבת מתקנים טכניים לרבות דוודי מים, קולטי שמש, יחידות מא, גנרטור, וכל מתקן טכני שידרש. 2. הקמת חדרי טכניים לרבות יציאת חדר מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים וכל חדר טכני אחר. 3. הצבת מתקני הסתרה בגובה הנדרש על מנת להסתיר את כל המערכות שיוצבו בגג. 4. הקמת בריכת שחייה, מערכות סיוון, משטחי שירות נלווים ומעקות בטוחות, על מנת לאפשר הסתרה ובטיחות וזאת עד לגובה מירבי של 2.3 מ' ממפלס היציאה לגג.

5. בסיפה של הערה (4) לטבלת השטחים כתוב "עד לגובה מירבי של 2.3 מ', אולם לא ברור האם מגבלה זו מתייחסת רק לס"ק 4 של הערה (4) העוסק בברכות שחיה ומתקנים נלווים לבריכה בלבד או לכלל המתקנים הטכניים המנויים בהערה (4) לטבלה.

6. עיון בנספח הבינוי של התכנית המופקדת (שהוא מסמך מחייב חלקית) מלמד כי למעשה התכנית מציעה גובה בינוי מירבי של 27.9 מ', כלומר תוספת של עוד 3.4 מ' מעבר לגובה המצויין בטבלת השטחים:

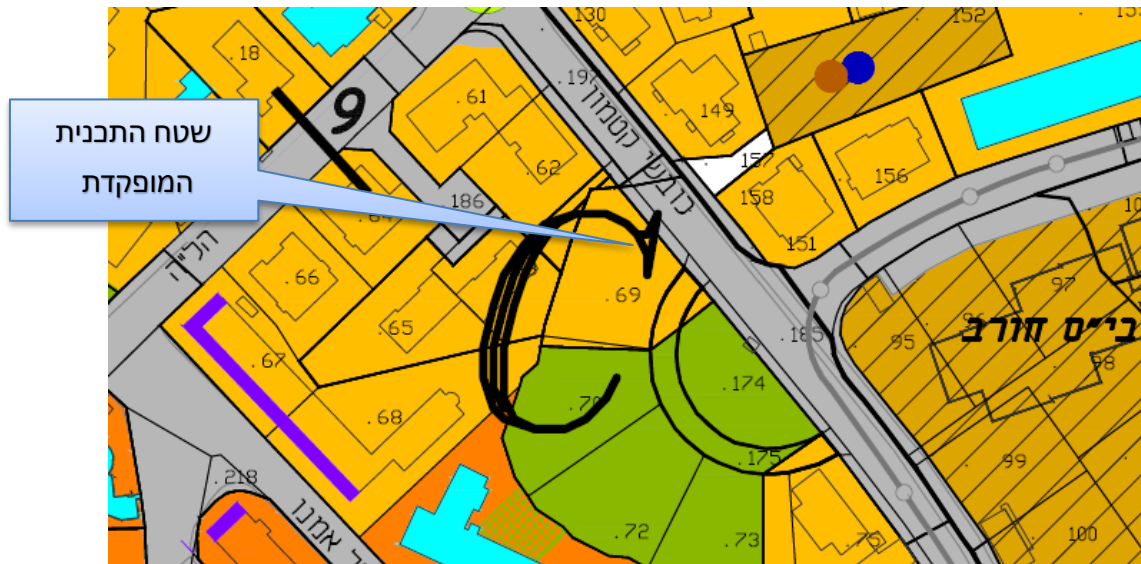


7. ניתן גם לראות כי קומת המגורים השביעית מוצעת בתכנית מלאה כמעט לגמרי (בנספח הבינוי היא מכונה קומה 6, שכן הקומה הראשונה מסומנת כקומת קרקע):



טעמי ההתנגדות: התכנית המופקדת סותרת את תכנית האב למושבות- תכנית אב/ ים/ מושבות

8. על שטח התכנית וסביבתה חלה תכנית אב למושבות (אב/ ים/ מושבות - אושרה בהחלטת הוועדה המחוזית ביום 14.07.2014; להלן - **תכנית האב**). על פי הגדרת תכנית האב, דירוג השימור המרקמי בשטח הבניין הוא **מגורים 3- עיבוי מרקם קיים**.



אזורי מגורים

- | | |
|---|------------------------------|
|  | 1 - אזורי ליבה |
|  | 2 - שימור מרקמי ותוספת מתונה |
|  | 2 מיוחד |
|  | 3 - עיבוי מרקם קיים |
|  | 4 - התחדשות עירונית |

9. הוראות תכנית האב קובעות כך :

2.1.2 אזורי מגורים 2, 3-1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום הם אזור מגורים 2 - שימור מרקמי ותוספת מתונה. השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב חרדל הם אזור מגורים 3 - עיבוי מרקם קיים.	
הנחיות לתוספות בניה ובנייה חדשה באזורי מגורים 2 ו-3	
א. אישור יח' השימור	לכל מבנה באזור מגורים 2, 3 יוכן תיק תיעוד מקדים, למעט במקרים שיח' השימור תמצא לנכון לשחרר מבנה מהכנת תיק תיעוד לאחר אישור יועץ שימור.
ב. זכויות בניה מירביות	הזכויות המירביות יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבנייה. בחזית פארק המסילה ניתן יהיה לשקול במסגרת תכנית מפורטת הגדלה של מספר הקומות ואחוזי הבנייה מעבר למפורט בטבלת זכויות הבנייה.
ג. מספר קומות מרבי	1. מספר הקומות המירבי יהיה על פי טבלת הזכויות. 2. למרות האמור לעיל, באזור מגורים 2 מיוחד, ברחוב חזקיהו המלך, מספר הקומות המירבי יהיה על פי טור א', ללא תלות ברוחב הדרך.
ד. גובה קומה מכסימאלי	גובה הקומות בתוספת הבנייה יהיו כגובה הקומה העליונה הקיימת. גובה הבנייה המירבי יהיה על פי טבלת הזכויות.

10. טבלת זכויות הבניה של תכנית האב קובעת כך :

2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בניה למגורים

דרגת שימור מרקמי	גודל מגרש (מ"ר)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע ^[1]	תכסית (%) משטח תא השטח ^[3]	גובה מבנה (במטר) ^[1]		מספר קומות מירבי ^[1]		קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה			
				טור א'	טור ב'	טור א'	טור ב'	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים	עד 500	145	165	33	16.5	19.5 מ' ^[4]	5	6	לפי קיים ברחוב ^[2]	4	4
	501-600	155	175	35							
	601-700	165	185	37							
	701-1,000	180	210	40							
	1,001 ומעלה	195	215	45							

הערות לטבלה:

- אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה הנגלים. לא תתאפשר תוספת שטחים מעבר לזכויות אלה, למעט שטחי שירות, מתקנים טכניים, וחנייה תת"ק.
- כל השטחים המותרים על פי תכנית מתאר 62, דהיינו, שטחי מחסנים, שטחים טכניים, חניה, יתווספו מתחת לקרקע ובמגבלות התכנית.
- מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.
- דודי שמש יותקנו בחלל גגות רעפים או בחלל פנימי. קולטי שמש וכן פנלים פוטו-וולטאיים, ישולבו בגגות רעפים במישור הגג, ובגגות שטוחים יבחנו הפתרונות כך שלא יהיו נצפים משטחים ציבוריים.
- במסגרת תכנון כולל, ובכפוף לבחינה תכנונית בתכנית מפורטת יניתן יהיה לשקול מתן זכויות בניה כמפורט באזור ג' לחלקות מספר 74-76, 109, 78-81 בגוש 30005 [1] שיוך המגרש לטור א' או ב' בטבלה ייעשה לפי פרמטר של רוחב רחוב וקו בניין קדמי, וכן לפי מרחק מינימלי מבנין סמוך קיים:
- כשהמרחק בין ציר אמצע זכות הדרך לקו הבניין הקדמי הוא 10 מ' ומעלה ניתן לאפשר את הקומה הגבוהה והאחוזים הגבוהים לאותו אזור. במבנה פינתי, יחשב המרחק בין ציר אמצע זכות הדרך הרחבה יותר לקו הבניין הקדמי הפונה אליה כקובע לצורך העניין.
- באזור מגורים 2 מיוחד בחזית רחוב חזקיהו המלך, יהיה השייך לטור א' ללא תלות ברוחב הדרך.
- במקרים בהם המרחק מבנין סמוך קיים קטן מ-8 מטר, ישויד המגרש לטור א'.
- במבנה בעל גג שטוח: גובה המבנה יחושב ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) ועד קצה מעקה הגג.

[4] באזור מגורים 3 לאורך פארק המסילה, יהיה הבינוי על פי טור ב' לעיל ועל פי תכניות מפורטות.

11. כלומר, על פי תכנית האב, במגרש ששטחו מדונם ומעלה, נתן להקים בניין בן 215% לכל היותר (אחוזי בניה עיליים), בגובה מירבי של 19.5 מ' ומספר הקומות המירבי הוא 6 קומות.

12. התכנית המופקדת חורגת מתכנית האב בכל הרכיבים העיקריים:

- (א) התכנית המופקדת מציעה שטחי בניה עיליים למגורים בשיעור של כ- 326% בעוד שאחוז הבניה המקסימלי בתכנית האב הוא כאמור 215% לכל היותר.
- (ב) התכנית המופקדת מציעה גובה בינוי של 24.5 מ' ועוד גובה 3.4 מ' של מתקנים טכניים ובסה"כ 27.9 מ' בעוד שתכנית האב מתירה כאמור 19.5 מ' לכל היותר
- (ג) התכנית המופקדת מציעה מתקנים טכניים על גבי גג הבניין, בעוד שתכנית האב קובעת כי **מתקנים טכניים ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.**
- (ד) התכנית המופקדת מציעה 7 קומות, בעוד שתכנית האב מתירה כאמור 6 קומות לכל היותר.

13. הקמתו של בניין מגורים בגובה של 7 קומות גבוהות, ובחריגה מתכנית האב למושבות פוגעת במתנגדות בהיבטים של **הסתרת אור ונוף**. מדובר בפגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין של המתנגדות. אכן, אין לאדם זכות קנויה לנוף, אולם כאשר מדובר בתכנית שחורגת מתכנית האב לשכונה, האינטרס של המתנגדות גובר על האינטרס הכלכלי של יזמת התכנית.

14. ראו למשל תכנית 101-0195032 – בניין מגורים חדש ברח' הל"ה 24 (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 19.10.2018 שם בניין חדש בן 6 קומות עיליות. נציין כי שטח תכנית זו מצוי גם הוא באותו מדרג לפי תכנית האב, דהיינו **אזור לעיבוי מרקם קיים**.

15. אכן, בסביבת שטח התכנית המופקדת אכן אושרו (או בהליכי אישור) מספר מועט של תכניות

המאפשרות בניה בגובה של 8 קומות (כגון תכנית 101-1071448 – רחל אמנו 46-48 כפי שמופיע כ"תכנית צל" בנספח הבינוי של התכנית המופקדת). אולם, תכנית רחל אמנו 46-48 וכן תכניות אחרות בהן אושרה בניה גבוהה, הן **תכניות להתחדשות עירונית בדרך של הריסת בנייני מגורים קיימים והקמתם מחדש**, ולכן קיימת הצדקה כלכלית למתן זכויות בניה מוגברות. במקרה של **התכנית המופקדת דנן, מדובר על מגרש ריק ולכן אין הצדקה לסטיה מתכנית האב.**

16. ביחס לגובה הקומות

כאמור, התכנית המופקדת מציעה 7 קומות בגובה של 24.5 מ' (ובנוסף לכך עוד 3.4 מ' לקומת גג) משמעות הדברים היא כי מדובר בממוצע של 3.5 מ' לקומה. למיטב הידיעה, מדובר בחריגה מהמקובל. בשנים האחרונות מקובל לאשר גובה ממוצע של 3.2 מ' בלבד לדירה טיפוסית ולקומות הפנטהאוז מוסיפי לעיתים עוד מעט גובה.

בתכנית 101-0195032 – בניין מגורים חדש ברח' הל"ה 24 שם אושרו כאמור 6 קומות בגובה כולל של 19.19 מ', כלומר גובה ממוצע של כ- 3.2 מ' לקומה.

בתכנית 101-1071448 - רחל אמנו 46-48 שהיא כאמור תכנית להתחדשות עירונית משנת 2024 (פינוי בינוי), אושרו 8 קומות בגובה כולל של 26 מ'. כלומר ממוצע של 3.25 מ' לקומה, ולא 3.5 מ' כפי שמוצע בתכנית המופקדת.

17. לאור כל האמור, מבוקש כי הוועדה המחוזית תדחה את התכנית במתכונתה המופקדת, ותורה על תיקונה בהתאם לתכנית האב למושבות.

18. לתמיכה בהתנגדות זו מצ"ב תצהיר מאת המתנגדת, הגב' בריגיט וייס.

19. הוועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדות באמצעות הח"מ לכל דיון שיתקיים בתכנית.

בכבוד רב,
אבי שפרמן, עו"ד

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.



19330

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 255

הנכס נוצר ע"י שטר:	22055/2016	מיום:	18/09/2016	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	-------------------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר
עיריית ירושלים	1,259	20	מתוקן	2241/1965	2109/65
כתובת: הל"ה 15, ירושלים					

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	ראה בקשה מיום 22.9.2022 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין
53353/2022/1		

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים	ראה בקשה מיום 04.09.2024 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין
48498/2024/1		

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
22	מרתף	22/962

בעלויות

מכר	שמיר שני	ת.ז.	061985511	1 / 2	3645/2015/1
מכר	שמיר מתן	ת.ז.	064984230	1 / 2	3645/2015/1

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
2	מרתף	2/962

בעלויות

מכר	פרימן ענבר אילנה	ת.ז.	028649978	בשלמות	23241/2013/1
-----	------------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
58	קרקע	58/962

בעלויות

מכר	בן ישי עמרם	ת.ז.	67900225	1 / 2	3536/2002/1
-----	-------------	------	----------	-------	-------------



19330

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 255

מכר	בן ישי רות	ת.ז.	056427602	1 / 2	3536/2002/1
-----	------------	------	-----------	-------	-------------

משכנתאות

משכנתה	הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	חברה	520000282	בשלמות	3536/2002/2
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	חברה	520000282	בשלמות	8203/2002/1
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ	חברה	520000282	בשלמות	5220/2005/1
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	6956/2009/1
דרגה:	ראשונה				

משכנתה	בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	18905/2009/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
58	קרקע	58/962

בעלויות

מכר	מילר מיכאל ג'ק	ת.ז.	327133476	1 / 2	20093/2007/1
צוואה	מילר מיכאל ג'ק	ת.ז.	327133476	1 / 2	8284/2020/1

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
58	קרקע	58/962

בעלויות

מכר	שמיר שני	ת.ז.	061985511	2 / 3	22535/2007/1
מכר	שמיר מתן	ת.ז.	064984230	1 / 3	22535/2007/1



19330

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 255

משכנתאות

19388/2013/1	בשלמות	520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 6

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
58/962				קרקע	58

בעלויות

903/1966	1 / 2	333247	ת.ז.	יהב שמריהו	מכר
4657/2023/1	1 / 2	3332475	ת.ז.	יהב שמריהו	ירוושה

תת חלקה 7

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
58/962				ראשונה	58

בעלויות

2006/2016/1	בשלמות	303093165	ת.ז.	בר שי יערה מיכל	מכר
-------------	--------	-----------	------	-----------------	-----

תת חלקה 8

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
58/962				ראשונה	58

בעלויות

29805/2025/1	בשלמות	313376519	ת.ז.	שובר אריאל	מכר ללא תמורה
--------------	--------	-----------	------	------------	---------------

תת חלקה 9

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
58/962				ראשונה	58

בעלויות

34873/2019/1	בשלמות	051160224	ת.ז.	אלברטל רחל	מכר
--------------	--------	-----------	------	------------	-----

תת חלקה 10

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
-------------------	--	--	--	------------	----------



19330

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 255

58/962					ראשונה	58
--------	--	--	--	--	--------	----

בעלויות

14225/2002/1	בשלמות	323544965	ת.ז.	וייס בריג'יט	מכר
--------------	--------	-----------	------	--------------	-----

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
58	שניה	58/962

בעלויות

25266/2019/1	בשלמות	012646907	ת.ז.	אלכסנדר רחל	שינוי שם
--------------	--------	-----------	------	-------------	----------

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
58	שניה	58/962

בעלויות

7650/2000/1	1 / 2	059147348	ת.ז.	גלנטי יוסף	מכר
7650/2000/1	1 / 2	032408452	ת.ז.	גלנטי - עריף עינת	מכר

משכנתאות

7650/2000/2	בשלמות	520014754	חברה	טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
46	שניה	47/962

בעלויות

18118/1997/1	בשלמות	056763121	ת.ז.	ברזילי אפרת	מכר
--------------	--------	-----------	------	-------------	-----

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
70	שניה	69/962



19330

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 255

בעלויות

27093/2023/1	בשלמות	022554133	ת.ז.	ספרים גלילה	צוואה על פי הסכם
--------------	--------	-----------	------	-------------	------------------

הערות

25978/2022/1		44568	עו"ד	עו"ד נוימן ישי	הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128
--------------	--	-------	------	----------------	-------------------------------

54568/2025/1		345798086	ת.ז.	גרדין אביבה ברכה	הערת אזהרה
		345797922	ת.ז.	גרדין דוד	
התחייבות מיום 14/12/25 הערות:					

3742/2026/1		520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה לרישום משכנתה
גרדין אביבה ברכה, גרדין דוד הלויים:					

תת חלקה 15

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
58/962				שלישית	58

בעלויות

4385/2017/1	בשלמות	332265123	ת.ז.	לנדאו סטנר סימון אירמה	מכר
-------------	--------	-----------	------	------------------------	-----

הערות

25946/2022/1		44568	עו"ד	עו"ד נוימן ישי	הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128
--------------	--	-------	------	----------------	-------------------------------

תת חלקה 16

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
58/962				שלישית	58

בעלויות

5885/1983	בשלמות	5263058	ת.ז.	גרינוולד נתן	מכר
-----------	--------	---------	------	--------------	-----

תת חלקה 17

החלק ברכוש המשותף				תיאור קומה	שטח במ"ר
58/962				שלישית	58



19330

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 255

בעלויות

מכר	אלישמריני דנה	ת.ז.	200138212	בשלמות	28474/2023/1
-----	---------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522	בשלמות	28474/2023/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
58	שלישית	58/962

בעלויות

מכר	דביר שי ריטש	ת.ז.	031205073	בשלמות	20177/2012/1
-----	--------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
10.12	מרתף 1-	10/962

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
19א	כתום	גג	319.10
19ב	כתום	קרקע	825
19ג	כתום	קרקע	36.20

בעלויות

תיקון צו בית משותף	יהב שמריהו	ת.ז.	333247	29 / 952	28706/2023/1
תיקון צו בית משותף	גרינוולד נתן	ת.ז.	5263058	29 / 476	28706/2023/1
תיקון צו בית משותף	ברזילי אפרת	ת.ז.	056763121	47 / 952	28706/2023/1
תיקון צו בית משותף	גלנטי יוסף	ת.ז.	059147348	29 / 952	28706/2023/1
תיקון צו בית משותף	גלנטי - עריף עינת	ת.ז.	032408452	29 / 952	28706/2023/1
תיקון צו בית משותף	בן ישי עמרם	ת.ז.	67900225	29 / 952	28706/2023/1
תיקון צו בית משותף	בן ישי רות	ת.ז.	056427602	29 / 952	28706/2023/1
תיקון צו בית משותף	וייס בריג'יט	ת.ז.	323544965	29 / 476	28706/2023/1
תיקון צו בית משותף	שובר חביבה	ת.ז.	055876437	29 / 476	28706/2023/1
תיקון צו בית משותף	דביר שי ריטש	ת.ז.	031205073	29 / 476	28706/2023/1



19330

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 255

28706/2023/1	1 / 476	028649978	ת.ז.	פרימן ענבר אילנה	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	149 / 2856	061985511	ת.ז.	שמיר שני	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	13 / 408	064984230	ת.ז.	שמיר מתן	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	29 / 476	303093165	ת.ז.	בר שי יערה מיכל	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	29 / 476	332265123	ת.ז.	לנדאו סטנר סימון אירמה	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	29 / 476	012646907	ת.ז.	אלכסנדר רחל	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	29 / 476	051160224	ת.ז.	אלברטל רחל	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	29 / 476	327133476	ת.ז.	מילר מיכאל ג'ק	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	29 / 952	3332475	ת.ז.	יהב שמריהו	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	69 / 952	022554133	ת.ז.	ספרים גלילה	תיקון צו בית משותף
28706/2023/1	29 / 476	200138212	ת.ז.	אלישמריני דנה	תיקון צו בית משותף

משכנתאות

23909/2024/1	בשלמות	520024647	חברה	כלל חברה לביטוח בע"מ	משכנתה
		515759777	חברה	מכלול מימון נדל"ן בע"מ	
					דרגה: ראשונה

הערות

40205/2024/1		515946788	חברה	קבוצת נתיב בית חדש בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38
התחייבות מיום 07.10.2019 הערות:					

51668/2025/1		531238120	דרכון ארצות הברית	גרסן שי	הערת אזהרה
		589703128	דרכון ארצות הברית	גרסן טובה	
התחייבות מיום: 22.5.2024, מס' יחידה: 21 הערות:					

51668/2025/2		A07196652	דרכון ארצות הברית	שפיצר תומס אלן	הערת אזהרה
		026943068	ת.ז.	שרביט מרגו	
התחייבות מיום: 2.7.2024, יחידה מס': 19 הערות:					

51668/2025/3		562217284	דרכון ארצות הברית	קרים גרי מיכאל	הערת אזהרה
		569502660	דרכון ארצות הברית	קרים טניה אליזבת	
התחייבות מיום: 14.11.2023, יחידה מס': 20 הערות:					

51668/2025/4		A02364625	דרכון ארצות הברית	אפפל שילה	הערת אזהרה
התחייבות מיום: 21.5.2024, יחידה מס': 22 הערות:					

3697/2026/1		520000522	חברה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה לרישום משכנתה
-------------	--	-----------	------	----------------------	--------------------------

25/01/2026
ז' שבט תשפ"ו
שעה: 13:03

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



19330

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרוכז מפנקס בתיים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 30007 חלקה: 255

הערות:	התחייבות מיום 18.8.2025
הלווים:	תיאור הנכס: דירה בבית קומות/ דופלקס מבנה: 15 יחידה: 22 קומה: 5 אפפל רוני, אפפל שילה

סוף נתונים

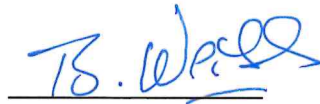
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

תצהיר

אני הח"מ, **בריג'ט וייס נושאת ת"ז 323544965** לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה כדלקמן:

1. תצהיר זה הוא בתמיכה לכתב התנגדות שאני מגישה נגד תכנית מתאר מקומית 101-1370881 - בניין מגורים חדש ברח' כובשי קטמון (להלן- **התכנית המופקדת**).
2. אני בעלת זכויות בדירה הידועה כתת חלקה 10 בחלקה 255 בגוש 30007 בבניין ברחוב הל"ה 15א בירושלים, שמצוי בצמידות לשטח התכנית המופקדת.
3. העובדות המובאות בכתב ההתנגדות, הינן מידיעתי האישית, או בהתאם למסמכים שנמצאים ברשותי או שהוצגו לעיוני.
4. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.



חתימה

אישור

אני הח"מ, אברהם אלדד, מאשר/ת בזה כי ביום 25.01.26 הופיעה בפניי גב' **בריג'ט וייס** אשר זיהיתיה לפי ת"ז 323544965, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפניי.



אבי שפרמן, עו"ד
מס' רשיון 35248

עו"ד,

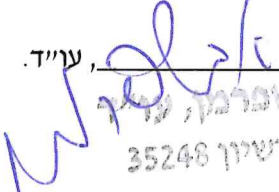
ייפוי כח והרשאה

אני הח"מ, **בריג'יט וייס נושאת ת"ז 323544965** ממלאת בזה את ידם של עורכי-הדין ממשד אגמון עם טולצ'ינסקי, ובכלל זאת את ידם של עורכי הדין **אברם פורטן ו/או אבי שפרמן וכל עורך דין אחר ממשד אגמון עם טולצ'ינסקי**, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא(ני) כוחי ולהופיע בשמי ובמקומי בפני מוסדות התכנון כגון ועדה מקומית וועדה מחוזית, בעניין תכנית מס' 101-13708 בניין מגורים חדש ברחוב כובשי קטמון ירושלים, וכל ההליכים שיתקיימו בעניינה.

ולראיה באתי על החתום, היום **25.01.2026**


בריג'יט וייס

הנני מאשר בזה את החתימה הנ"ל


עו"ד.
אבי שפרמן, עו"ד
מס' רשיון 35248



power of Attorney and Authorization

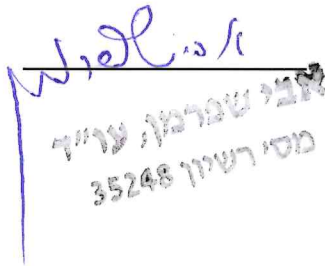
I, the undersigned, Sheila Apfel, holder of a United States passport no. A02364625, hereby authorize the attorneys from Agmon with Tulchinsky, including attorneys Avi Sheferman and any other attorney from Agmon with Tulchinsky, all together and each of them individually, to be my attorney(s)-in-fact and to appear in my name and on my behalf before the planning institutions, such as a Local Committee and a District Committee in relation to Plan No. 101-1370881, a new residential building on Kovshei Katamon Street, Jerusalem, and all proceedings to be conducted in connection therewith.

In witness whereof, I have hereunto signed this day 26 January 2026



Sheila Apfel, Passport No. A02364625

I hereby certify the above signature.



מס' רשיון 35248
ד"ר אבי שפרמן, ע"ד

Attorney-at-Law

Must

15 License No.

Gary Krue

K 74 22 27474 09612

כד' קכ"א

and

067900225

2/2 07N2



064984230

נח / ח'נ'ר

B. Weiss

323544965

Boyle Weiss
C's 20 0 1

 114%

א"י חדר צ"ח מכתב מ"ד. 51299 מ"ד ב' תתצ"ח
במספר 5 ידועים ומוכרים ב"י ו"י תתצ"ח ב' תתצ"ח

7th Dec 1951

מיכאל מילר, עורך דין

51299.7.2

ת"י יפן 33, ירושלים 94221

02-6223774 פקס 02-6223773 :ט

23/1/2026

הנדון – התנגדות לתב"ע מס' 101-1370881 ברחוב כובשי קטמון

אנו, בעלי דירות בבנין ברחוב הל"ה 15, בחלקה המשיקה לחלקה הנידונה בתב"ע זו וחתומים כמופיע בנספח א', מתנגדים לתכנית המוגשת מהסיבות הנ"ל:

1. ביתן פחי אשפה (כמוצג בנספח 1)

אזור פחי אשפה המוצג כאן בתמונות, אשר אושר ובוצע עפ"י היתר תמ"א 1\38 לחיזוק מבנים ברחוב הל"ה 15 מס' היתר – 118315, משרת את דיירי הבניין ברחוב הל"ה 15.

פחי האשפה ממוקמים בחלקה מס' 5 אשר מוגדרת כיום כשטח ציבורי פתוח, עפ"י תב"ע מס' 1343.

התב"ע המבוקשת הופכת את חלקה 5 לייעוד מגורים ומחליפה אותו בשטח חדש הסמוך לגן לינדסי הנמצא בדרום החלקה.

בתב"ע המופקדת לא ניתנה שום התייחסות לשמירה על ביתן האשפה במסגרת התב"ע.

אנו כדיירי המבנה מודאגים מההשפעה של תכנית זו על המבנה אשפה שלנו מאחר והוא מיועד להיות בתוך שטח חלקה חדשה בייעוד מגורים.

אנו דורשים לשמור על המבנה הזה ולתת לו גישה ראויה מהמבנה שלנו בלי לפגוע בזכות הזו.

2. גובה עפ"י מדיניות-תכנית המושבות

חלקה 66 מסומנת במדיניות כאזור 3 - עיבוי מרקמי קיים

לפי טבלה 2.1.5 בהוראות המדיניות הגובה המותר באזור זה הוא עד 5 קומות.

בנוסף גובה המבנה המבוקש הוא 27.50 מ' לרצפת הגג העליון (עפ"י נספח בינוי) כאשר המדיניות מאפשרת 19.5 מ' לקצה מעקה הגג.

הוראות התוכנית של הבניין המבוקש מגדירות 7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כאשר מפלס הכניסה הקובעת מוצג מקצה המפלס העליון של המגרש ומאפשר קומה נוספת חצי תת"ק, מה שמביא לחתך רחוב של 9 קומות (כולל קומת מערכות טכניות), כפי שמוצג בנספח 3, הנ"ל מציג חריגה של 3-4 קומות ובכך חוסם את כל האור הטבעי למבנה שלנו ופוגע משמעותית באיכות הדירות שלנו כמוצג בנספח 4.

נציין כי הבניין שלנו חוזק במסגרת תכנית תמ"א 38 לחיזוק מבנים אשר הגדירה תוספת 2 קומות מעל מבנה קיים לטובת חיזוק המבנה ועמידותו בפני רעידות אדמה, מבנה ברחוב הל"ה 15 היה בן 4 קומות קיימות ועל כן אושר לו תוספת של 6 קומות עפ"י תכנית 10038 לטובת החיזוק הנ"ל.

3. קווי בניין עפ"י מדיניות

קווי הבניין עפ"י מדיניות המושבות קובעת קו בנין אחורי של 5 מ' (כמוצג בנספח 2).

החזית קדמית היא החזית שפונה לרחוב כובשי קטמון כאשר החזיתות הצידיות הן כלפי השצ"פ והמבנה בחלק הצפוני. בנספח בינוי מתייחסים לחזית שפונה לשצ"פ גם כחזית קדמית אך היא אינה יושבת על רחוב ועל כן איננה צריכה להיות מוגדרת כקדמית.

התכנית המוגשת מציעה 4 מ' בקו בנין אחורי, כאשר החזית האחורית והחזית הצידית שפונה לגן לינדסי הן המשמעותיות ביותר. המבנה החדש קרוב ביותר למבנה שלנו וחוסם את האור והאוויר למבנה שלנו ובנוסף חוסם כמעט לגמרי את המבט אל עבר גן לינדסי, זה פגיעה חמורה ביותר באיכות החיים שלנו ובדירות שלנו, כמוצג בנספח מס' 4.

נדגיש כי הפרויקט המוצע והפרויקט שאושר ברחוב רחל אמנו 46-48 קיבלו גם חריגות גדולות מהמדיניות ובכך מייצרות סגירה כוללת ביחד עם התכנית הנ"ל לדייר מבנה הל"ה 15, כמוצג בנספח 4, אשר כיום מקבל אויר ואור ובצפייה ישירה לגן לינדסי.

שני המבנים מגיעים עד לקצה קווי הבנין המקלים וחוסמים בצורה מאוד קשה בכניסת אור ואויר למבנה שלנו כל זאת לאור החריגה הגדולה מהמדיניות העירונית.

4. שטחי בניה עפ"י מדיניות

גודל חלקה 69 הוא 1099 מ"ר.

במדיניות המושבות, ועפ"י המוצג בנספח מס' 2 מתוך ההוראות המתחמיות, השטחים המירביים המותרים למגרש בגודל יותר מ-1000 מ"ר עפ"י טור ב' הוא 215%, כאשר שטחי הבניה הם מירביים הכוללים עיקרי ושירות (שטחים הנגלים כמצויין בהערות).

שטחי הבניה הכוללים המבוקשים הם 3285 מ"ר מירבי שמהווים 328% מסך המגרש! (כמוצג בנספח 5).

נפחיות בניה כזו חורגת ביותר מ-100% מהמדיניות המותרת ולכן גם מייצרת חריגה בקומות המבנה, מה שחוסם כמעט לחלוטין את האור הטבעי והאווריר ומייצר פגיעה משמעותית באיכות החיים ובדירות שלנו , כמוצג בנספח 4.

5. נספח תנועה

הכניסה לחניה לבניין החדש צמודה מאוד למעבר חציה, בשילוב של קרבה לבית ספר יסודי, לגן לינדסי הציבורי אשר מיועד לציבור ובעיקר ילדים ובנוסף הוא על הפניה לרחוב כ"ט בנובמבר.

אנו מבקשים לציין ולהזכיר כי רחוב זה הפך לאחרונה לצייר חדש עבור תחבורה ציבורית ואוטובוסים גדולים אשר מבצעים פניה חדה לרחוב זה מרחוב כובשי קטמון.

הנ"ל מציג כשל תחבורתי ופוטנציאל למפגע ועומס על הכניסה והיציאה לחניון.

בנוסף הנספח מציג כניסה ויציאה אחת ללא עמדת המתנה ל-39 חניות שמתפקדות וללא פתרון רמזורי בצורה שיכולה להקל על הכניסה והיציאה מבלי לחסום את כל הרחוב כדי להיכנס לחניון.

בנוסף, הפרשה הציבורית המוצעת אשר לדעתנו מבורכת ותתרום הרבה לקהילה ולאזור, מוצגת גם על האזור זה ועל כן יש להתייחס לכל האזור הזה כאזור עומס שקיים כיום ואשר ישפיע על העומס הכללי של האזור כולו.

6. סעיף 4.1.2. ט

הפרשה למבני ציבור לא נראה שקיבלה מענה ראוי ביצירת מקומות חניה עפ"י התקן בחניון תת"ק.

בנוסף הוראות התכנית מאפשרות תוספת קומות חניון וקומות חניה נוספות ללא שום סעיף שמתנה את התוספת המבוקשת במענה ראוי לחניות למבנה ציבור. התוצאה של זה היא הוספת עומס נוסף של מכוניות על הרחובות הקיימים ובכך מצמצמת משמעותית את מקומות החניה שאמורים לשרת את תושבי האזור ופוגע דרסטית בדיירי המבנים הסמוכים.

7. סעיף 4.1.2 ד' 3

הפרשה למבני ציבור ראויה ביותר אך הוראות התכנית מאפשרות גמישות למיקומה גם בקומה 1- ראוי כי יודגש שהפרשה זו צריכה לקבל מענה תכנוני הולם וחזיתות וצריכה להיות מתוכננת במפלס הקרקע ובכך תקבל אור טבעי ואויר וגישה לגן לינדסי הסמוך ומן הראוי כי מבני ציבור שמשרתים את הקהילה יתוכננו בצורה מיטבית.

נדגיש כי כאשר קראנו את הוראות התכנית, בטבלה 5 המאפשרת ניווד שטחי מגורים ושטחי מבני ציבור גם לקומת מרתף 1- עלה החשש כי בשלב ההיתר הדבר ישתנה לרעה ועל כן אנו מבקשים מהועדה להתנות את מיקום ההפרשה הזו לפי הנאמר לעיל.

8. סעיף 4.1.2 א' 4

"יותר הבלטות של קרניזים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין."

בסעיף זה אין הגדרה של גודל הבליטה מעבר לקווי הבניין. עפ"י חוק התכנון והבניה מותרת הבלטה של עד 50 ס"מ בלבד. הוראה זו יכולה לייצר סתירה לחוק התכנון והבניה ויכולה לאפשר אלמנטים בולטים מעבר למותר ללא הגדרת מידת עומק. הדבר יכול לפגוע ולקרב באופן משמעותי עוד יותר את המבנה החדש למבנה שלנו ללא שום הצדקה.

9. סעיף 4.1.2 א' 5

בהוראות התכנית מתאפשרת התקנה של יחידות מיזוג אויר **על החזיתות בבניין חדש**, גם אם הן במסתורים ייעודיים. הדבר מהווה מטרד רעש עצום למבנים הסמוכים ובעיקר יופנה ככל הנראה לחזיתות של המבנה שלנו.

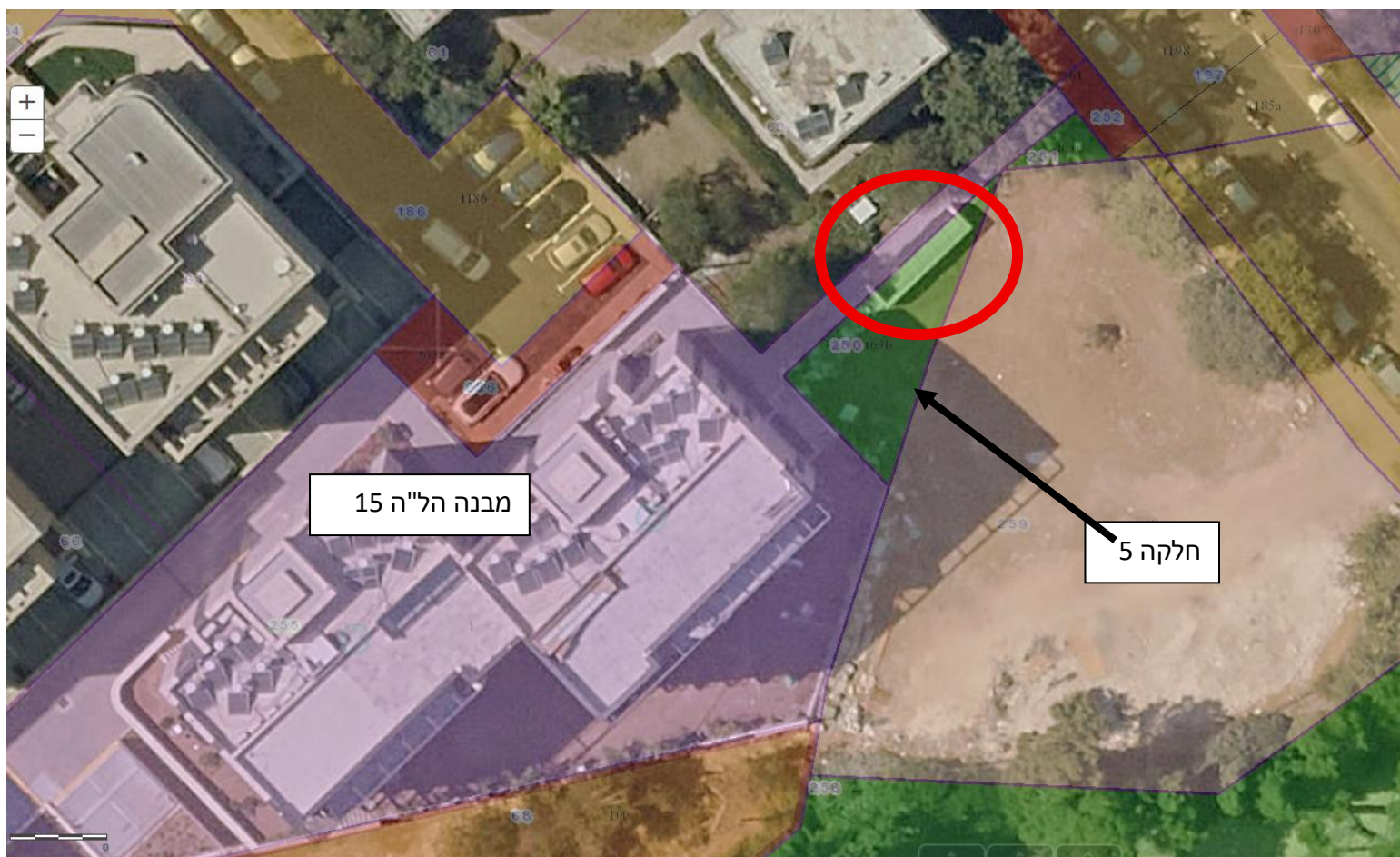
כיום יש המון פתרונות נכונים ויעילים של הצבת המערכות על גג המבנה וראוי הן מבחינה אדריכלית ועיצובית והן מבחינת הרעש הגדול שהועדה תדרוש את הצבתם על גג המבנה.

10. סעיף 6.1.6

הסעיף הנ"ל לא כולל התייחסות לנטיעת עצים בין המבנים וחייב לשתילת עצים בחזיתות האחוריות, מאחר והמבנים קרובים גם ככה אנחנו דורשים מהוועדה להתייחס לכך ולדרוש הפרדה בין המבנים ע"י תוספת של עצים בוגרים לטובת מיסוך בין הדירות ויצירת נפח מרקמי ירוק בין המבנים ועל ידי כך חיבור האזור לגן לינדסי.

לאור כל האמור מבוקש מהועדה המחוזית לדחות את התכנית ולכלל הפחות להורות על תיקונה ולערוך התאמות כמפורט בנקודות לעיל.

אנו שומרים על הזכות להוסיף מתנגדים וסעיפים להתנגדות ככל שיתבררו בהמשך.



מבנה הל"ה 15

חלקה 5

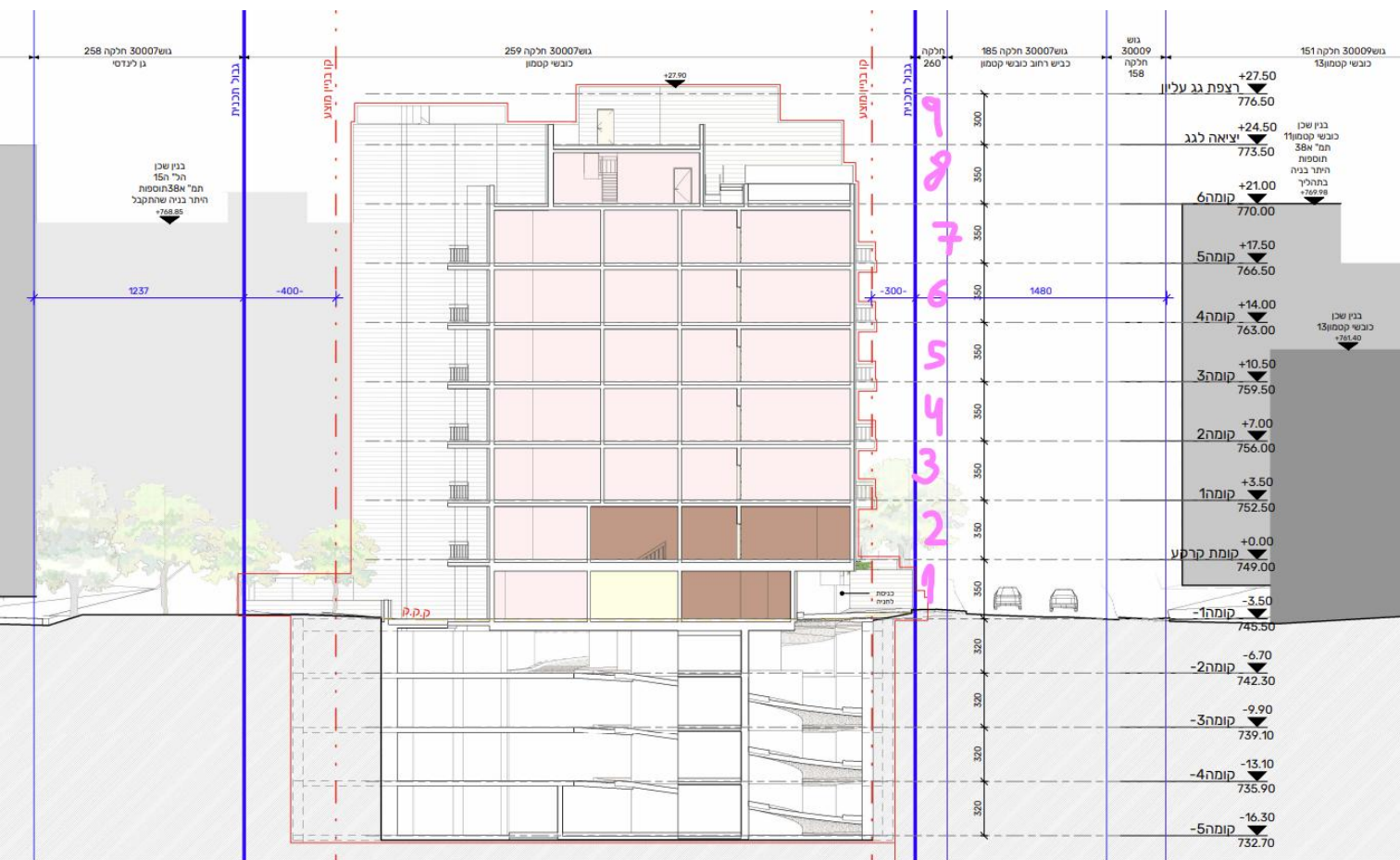
צילום מתוך ה GIS העירוני

נספח 2

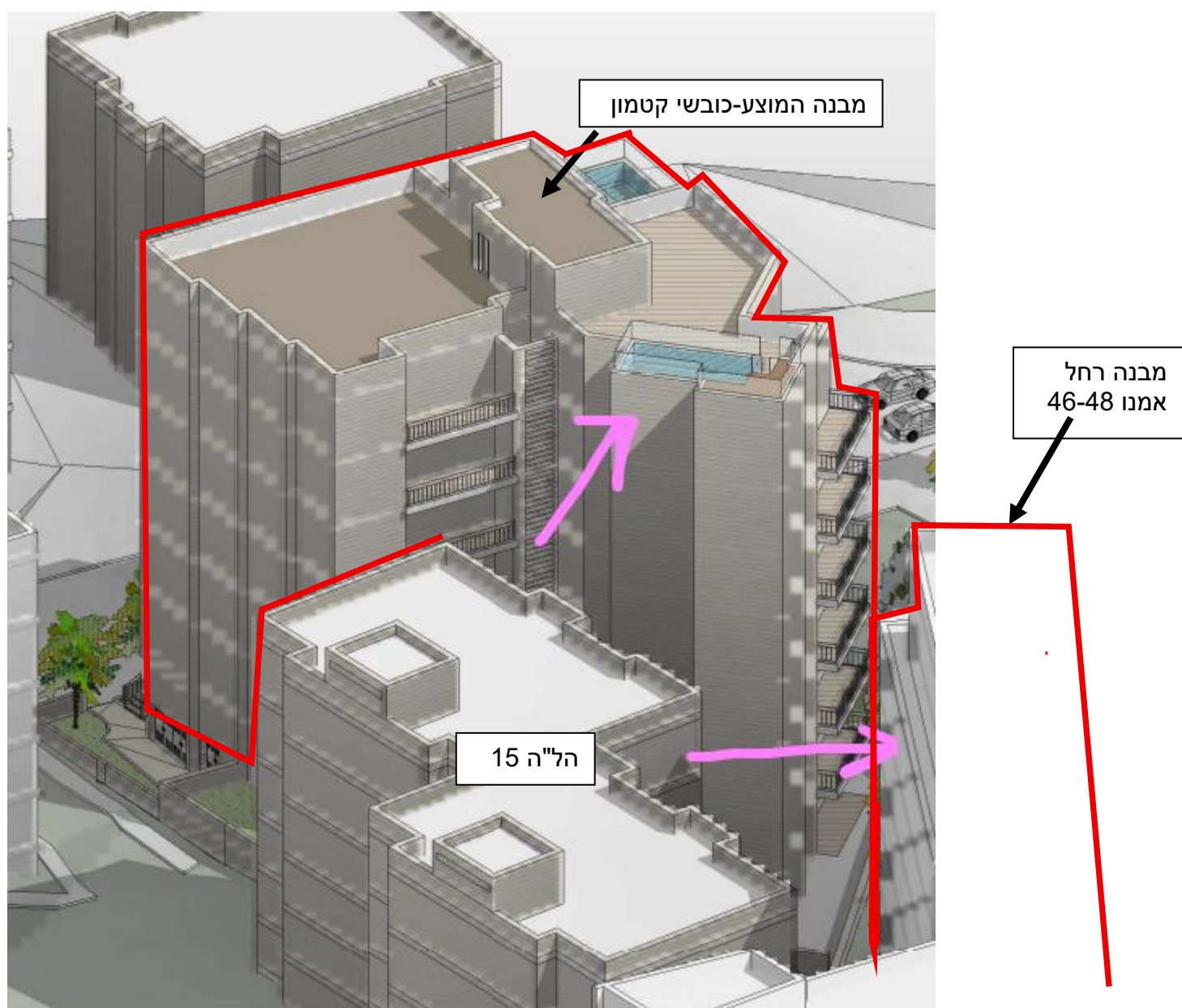
2.1.5 טבלת זכויות לתוספות בנייה למגורים

דרגת שימור מרקמי	גודל מגרש (מ"ר)	סה"כ % בנייה מעל לקרקע [1]		תכנית (%) משטח תא השטח [3]	גובה מבנה (במטר) [1]		מספר קומות מירבי [1]		קווי בנין (מטר) לבנייה חדשה			איחוד וחלוקה
		טור א'	טור ב'		טור א'	טור ב'	טור א'	טור ב'	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים 2 – שימור מרקמי	עד 500	110	125	30	13.5	16.5	4	5	לפי קיים ברחוב [2]	4	4	5
	501-600	115	135	33								
	601-700	120	145	35								
	701-1,000	135	155	37								
	1,001 ומעלה	150	170	40								
מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים	עד 500	145	165	33	16.5	19.5 מי' [4]	5	6 [4]	לפי קיים ברחוב [2]	4	4	5
	501-600	155	175	35								
	601-700	165	185	37								
	701-1,000	180	210	40								
	1,001 ומעלה	195	215	45								
מגורים מס' 4 - התחדשות עירונית	על פי תכנית מפורטת				על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת	על פי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת [2]	על פי תכנית מפורטת			מותר

נספח 3



חתך מתוך נספח הבינוי



חתימת בעלי הדירות:

[illegible]

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 11.01.2026

שם פרטי: _____

שם משפחה: _____

גלנטי: _____

מען המתנגד: _____ חרל"פ 56 ירושלים

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
- קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
- על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

פירוט ההתנגדות:

מגישי ההתנגדות: דיירי הלה 15 ירושלים

תוכנית הבניה המוצעת סובלת ממספר בעיות אשר יפגעו באופן משמעותי באיכות החיים של תושבי האיזור והמשתמשים בדרך ובמוסדות השכנים.

- דיירי בניין הלה 15 במיוחד אלו בכניסה ב' : חסימה של הנוף והאור עקב בניה גבוהה הקרובה לחלונות ומרפסות הדיירים.
- תוספת של 26 יחידות דיור תגרום ליצירת עומס תחבורתי בלתי נסבל בנוסף על זה הקיים. יש לציין שממול נמצא ביה"ס חורב ורבים מתלמידיו מגיעים ונאספים על ידי הוריהם ברכבים פרטיים.
- בניית קיוסק במקום כה עמוס תיצור גם היא עומס מאחר וחלק מהלקוחות יעצרו עם רכבים ליד הקיוסק.
- מיקומו של הקיוסק והפעלתו לאורך שעות היום ייצור מפגע של רעש ולכלוך. ישנם מכולות קרובות הנותנות מענה לצרכנים פוטנציאליים
- היקף הבניה המתוכנן הוא גדול ובנוסף על הבניה הצפופה שכבר קיימת הוא יקשה מאוד על כל הדיירי השכונה ויוריד איכות החיים.
- נודה אם תשקלו צמצום באחוזי הבניה וביטול בניית הקיוסק.

א.י.ש.ר

אני פונה אצ"ל יאסר חני-ש.א.ה 14589

מזג-ח יוסי אלכסי ת.י. 147348

המזג-ח יוסי אלכסי ת.י. 147348

מזג-ח יוסי אלכסי ת.י. 147348

י.א.ש.ר

22.1.26